



UW CONTACTPERSOON

Magali Penninck

tel 056 67 32 16

fax 056 67 32 49

magali.penninck@wielsbeke.be

GECORO

VERSLAG VAN DE VERGADERING VAN 14 oktober 2019

Aanwezig:

Voorzitter: Claeys Tine

Effectieve leden: Demeulemeester Hilde, Verlinde Fernand, Lambrecht Georges, Verheye Patrick, Claerhout Koen, Durieux Bert

Plaatsvervangers: Goedefroo Sven, Debie Marc, De Leersnijder Patricia, Bruggeman Kobe

Vertegenwoordigers: De Potter Jan, Soetaert Frank, De Vos Filiep

Secretaris: Magali Penninck

Overige aanwezigen:

Debrabandere Bruno (Algemeen Directeur Gemeente)

Geldhof Benny, Cannie Isabelle, Carrein Wim, Dhondt Sebastien, Demey Filip, Roelant Jensie, Bourdeaud'Huy Hans (Projectteam Groep Huyzentruyt)

Verontschuldigd:

Effectieve leden: Tack Jeroen

Plaatsvervangers: Arslijder Wim, Pollet Jolien

Vertegenwoordigers: Planckaert Benedikt, Buyse Rik, Callewaert Guido

GECORO - WUG Molenstraat - Groep Huyzentruyt

1. Toelichting project door Projectteam Groep Huyzentruyt

voorstelling Groep Huyzentruyt

voorstelling project

- juridische toestand
- opmaak masterplan - vastleggen contour
 - Boonaardsbeek + aanwezige grachtensysteem
 - site opdelen in 3 zones
- bebouwing in de omgeving:
 - hoofdzakelijk wonen en aanverwante functies
 - bedrijvigheid
 - agrarisch gebied
- inventarisatie bestaande aanwezige groenstructuren/ biologische kwaliteit geïnventariseerd
 - behoud/niet behouden
 - groenstructuren bepalen de verdere ontwikkeling: noord-zuid as met groene vingers
 - geleidelijke overgang van agrarisch naar wonen
- mobiliteit: mobiliteitsstudie TRAJECT

- 3 lobben die apart zullen voorzien worden van ontsluiting richting Rijksweg, Molenstraat of Reynaertstraat
- ieder lob heeft 1 ontsluiting voorzien voor gemotoriseerd verkeer
- er zijn meerdere trage verbindingen die de verschillende lobben verbinden met het omliggende openbaar wegennet
- woontypologieën:
 - stadswonen - rechtstreeks via de straat toegankelijk nabij de bestaande woonstructuren - meest traditionele vorm, grotere private ruimte - parkeren bij de woning
 - erfwonen - niet straatverbonden - rond een gezamenlijke gemeenschappelijke ruimte, geen private parking - wagen 2de rang functie - zwakke weggebruiker heeft voorrang - speelstraten
 - parkwonen - urban villa's en parkwoningen - tuinen zijn georiënteerd naar het park, kleine private tuin - parkeren ondergeschikt (enkel kort parkeren kan vlak voor de woning)
 - zorgdorpen - zorg - mensen met een beperking zelfstandig laten wonen - conciërge – kinderboerderij waarin mindervaliden wonen en werken en buurt terecht kan.
- buurtondersteunende functies verbonden aan het wonen
- gemeenschappelijke ruimte opwaarderen
 - groenstructuren naar het centrum toe zorgt voor fragmenteren van de ruimte
 - plukweides, volkstuinten, speelbos, natuurlijke speelelementen, geen obstakels
 - urban square - amfitheater

SYNTHESE: 263 woningen (20 sociaal) - 46 appartementen, 30 zorgentiteiten - 30% groen - ontwikkeling in 6 verschillende fasen met een totale grootte van 14 ha (excl. landbouwgebied).

ENERGIE: aanleg warmtenet: subsidies reeds verkregen via CALL groene warmte – warmte leveren voor de volledige projectzone. € 459.000 subsidies zijn op te nemen binnen 6 jaar.

PROJECTNAAM: WIELSKRACHT

2. Vraagstelling

Werd het aantal woongelegenheden vooraf vastgelegd?

Het aantal woongelegenheden werd niet vooraf vastgelegd. Via voorliggend project wordt het aantal WE/ha bepaald op 24 à 25, wat conform het GRS van de gemeente Wielsbeke is.

Worden er ondersteunende functies (dokter/apotheek/buurtwinkel...) voorzien binnen het projectgebied?

Deze kunnen zeker voorzien worden vb. rond het centrale plein (urban square) of door het opnemen van specifieke voorschriften inzake nevenbestemming op de gelijkvloerse verdieping.

Belangrijk is wel dat de ondersteunende functies nabij de parkeerhavens worden voorzien.

Wat is het doel van het 'urban square':

Gelet op de grote hoeveelheid groen is het belangrijk de verschillende groenstructuren op schaal van de gebruiker te brengen door dit te differentiëren. Het creëren van een 'urban square', hier eerder een groen plein draagt bij tot deze differentiatie. Het is de bedoeling dat hier diverse activiteiten/evenementen georganiseerd worden ten behoeve van de buurt.

Binnen welke termijn is deze projectzone te realiseren?

Het betreft een projectgebied van 14 ha, er wordt vooropgesteld dit gebied in 6 fasen te ontwikkelen. De termijn waarbinnen men hoopt dit te ontwikkelen bedraagt 10 à 12 jaar.
Er wordt opgemerkt dat de grootste groenstructuren zijn opgenomen in de latere fasen, zijn er mogelijkheden om deze vroeger uit te voeren?

Dit kan bekeken worden en is afhankelijk van de overige infrastructuurwerken en bouwwerken.

Worden alle groenzones en wegenis overgedragen naar het openbaar domein?

Dit is inderdaad de bedoeling, ook het onderhoud hiervan zal door de gemeente uitgevoerd moeten worden. Mogelijks kan zorgdorpen hier ook een rol opnemen.

Vertegenwoordigt de groep de volledige oppervlakte van het projectgebied?

Er zijn nog een paar eigendommen die niet binnen de groep vertegenwoordigd zijn, er zijn wel reeds contacten gelegd met deze eigenaars en deze wensen mee te stappen in het project.

Waarom worden de urban villa's op de rand van het projectgebied ingepland (zo diep in het park), worden deze volumes op deze manier niet ad hoc ingepland? Hoe worden de parkwoningen bereikt en hoe kunnen zij parkeren?

Het parkeren van de parkwoningen gebeurt intern in de cluster. De woningen zijn gericht naar het park en hebben aan hun voorzijde enkel een halfverhard pad waarop zij kunnen stationeren om bijvoorbeeld winkelwaar binnen te plaatsen, nadien gaan zij parkeren intern.

Parkeren voor de urban villa's wordt halfondergronds voorzien. Een grasophoging zorgt dat de muren hiertoe niet zichtbaar blijven in het open gebied.

Binnen het voorgestelde project ontbreekt de link naar het bestaande centrum van de gemeente, het lijkt over een nieuw op zich staand gebied te gaan terwijl het toch belangrijk is om de link naar het bestaande te benadrukken.

Hoe maken de trage verbindingen connectie met het centrum?

In de visie van het GRS van de gemeente omtrent dit gebied staat beschreven dat de Boonaardsbeek dient te worden opgewaardeerd en opnieuw moet worden opengelegd, vandaar de keuze om de groen- en waterstructuren aan elkaar te koppelen. Daarnaast biedt deze keuze ook een oplossing voor waterhuishouding/buffering. De vingers, zijnde groene uitlopers van de hoofdstructuur maken de connectie met het bestaande centrum.

Wat is de huidige staat van de Boonaardsbeek?

Momenteel is deze deels ingebuisd, er is geen structureel onderhoud op deze beek, bepaalde delen zijn er slecht aan toe. Er zal sowieso overleg dienen te gebeuren met de dienst waterlopen van de Provincie.

Werd er rekening gehouden met de zuidgerichtheid van de tuinen?

Binnen dergelijk groot gebied is het niet mogelijk om alle tuinen zuidgericht te voorzien.

Externen verlaten de vergadering, er wordt overeengekomen dat de vertegenwoordigers van de verschillende fracties verder als waarnemer aanwezig blijven tijdens de adviesverlening. Indien zou blijken dat er over een bepaald punt gestemd dient te worden hebben deze geen stem.

3. Beoordeling/Opmerkingen/Advies

3.1 opbouw plan vanuit het openbaar domein

Wanneer de bouwblokken uit het plan wordt gehaald, dient te worden vastgesteld dat het resterende openbaar domein niet bijzonder kwalitatief is, zeker niet voor wat betreft de wegenis voor gemotoriseerd verkeer: de wegenis neemt bepaalde onlogische bochten of takt op een vreemde manier aan. De indruk is dat men eerst de bouwblokken heeft ingepland en dan pas een invulling gegeven heeft aan het openbaar domein. De gecoro wenst een beter leesbaar openbaar domein met minder versnippering, dat tevens onderhoudsvriendelijk is.

3.2 meerwaarde voor de bestaande kern

De connectie met de bestaande kern ontbreekt volledig en dit is voornamelijk te merken aan de ontbrekende opbouw naar het te creëren groengebied. Aan de zijde van de Molenstraat dient er ruimte gemaakt te worden om de groenstructuur vanuit het centrum te laten starten. De bestaande trage verbindingen vanuit het centrum en de rest van de gemeente dienen maximaal connectie te vinden binnen dit gebied. Er dient voorkomen te worden dat een privépark gecreëerd wordt. Er dient een globale visie opgemaakt te worden waarbij ook de reeds aanwezige sterke punten binnen de deelgemeente Wielsbeke opgenomen worden en de mogelijke synergiën dienen te worden versterkt, zoals bijvoorbeeld door een zichtas op het open gebied. Naast een mogelijke creatie van een ruimtelijke meerwaarde voor de bestaande kern, spreekt de Gecoro zich positief uit over de plannen tot een warmtenet die voor de gemeente een duurzame meerwaarde kunnen betekenen.

3.3 duidelijkere inzet op parkwonen

Er wordt binnen bepaalde zones vlak voor de parkwoning nog wegenis voorzien, weliswaar bedoeld voor de zwakke weggebruiker en in voorkomend geval de hulpdiensten, tevens worden hier voortuinen voorzien aan de woningen. Hierdoor gaat het idee van wonen in het park een beetje verloren. Het weglaten van deze voortuinen zou reeds kunnen bijdragen tot een grotere parkbelevingswaarde.

3.4 inplanting urban villa's

De urban villa's snijden nu diep in op het open gebied. Het lijkt ruimtelijk wenselijker om ze meer te laten aansluiten op de andere woningen en het open gebied zo meer tot recht te laten komen.

3.5 fasering plannen

Er worden binnen het project een 6-tal fasen vooropgesteld, echter de eerste fasen tonen niet onmiddellijk de meerwaarde voor de omgeving aan. Zijn er mogelijkheden om dit evenwaardiger op te bouwen?

3.6 type woningen

De voorgestelde types van bebouwing leunen sterk aan bij de traditionele verkavelingen, iedere woning wordt voorzien van zijn eigen private ruimten, dit door het voorzien van voor- en achtertuin. Het lokaal verhogen van de densiteit zou echter kunnen bijdragen in het creëren van meer groene ruimte. Mogelijke woontypologieën die hier tot kunnen bijdragen zijn vormen van gestapeld wonen, kangoerewoningen...

3. 5 Andere opmerkingen:

- Waarom worden 2 open bebouwing langsheen de Rijksweg voorzien? Dit wijkt af van de rest van de nieuwe ontwikkeling aan deze zijde.
- De Boonaardsbeek dient volledig binnen het openbaar domein voorzien te worden.
- Via de ontsluiting van het gemotoriseerde verkeer langsheen de Molenstraat dienen een 200-tal WE te ontsluiten, is dit wenselijk?
- Hoe kunnen we ervoor zorgen dat het gebied bestemd als landbouwgrond er zijn meerwaarde blijft houden?

GLIBAAL ADVIES

De Gecoro staat algemeen genomen niet negatief naar een ontwikkeling, maar vindt het wenselijk om op basis van een inrichtingsplan vertrekkende van een sterk openbaar domein de private kavels in te tekenen. Richtlijnen hierbij zijn:

- **Project bekijken vanuit de dorpskern van de gemeente.**
Maximaal inzetten op synergiën met de bestaande kern.
Groenstructuren voldoende verbinden met deze kern en richten op het open gebied.
- **Het openbaar domein mag geen invulling zijn van de restgrond maar dient een meerwaarde te betekenen voor het projectgebied.**
- **Lokaal de densiteit verhogen ten behoeve van de groene ruimte.**
- **De sterke punten van het project zijn het creëren van de groen/blauwe structuren, deze dienen in de eerst te ontwikkelen fasen reeds zichtbaar te zijn.**
De bebouwing binnen het project dienen maximaal geïntegreerd te worden binnen deze structuren.

Namens de GECORO

Magali Penninck

Secretaris

Tine Claeys

Voorzitter